

SAN JOSÉ INDOOR CLUB, S.A. REGLAMENTO PARA CONSTRUCCION Y REPARACIONES MAYORES

CAPITULO I

De los Objetivos y Principios

ARTICULO 1. Este reglamento se fundamenta en el Artículo 5 del Reglamento Interno del San José Indoor Club y tiene como propósito establecer las normas para la utilización de los fondos destinados al mantenimiento y los aportes para la capitalización futura acordadas por la Asamblea General de Accionistas, así como la construcción, remodelación, reparaciones y equipamientos mayores, con el objeto de fomentar , asegurar y proteger la salud, economía, comodidad y bienestar común, mediante requisitos que garanticen el desarrollo y equipamiento adecuado de las instalaciones del Club, sin perjuicio de lo que la legislación nacional y el Pacto del San José Indoor Club establecen. **(Modificado en Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas #88 (01-12-2014)).**

ARTICULO 2. OBJETIVOS: Regular la contratación de servicios profesionales y establecer los procedimientos para la aprobación y construcción de obras nuevas, y de reparaciones mayores de acuerdo al Plan de Inversión en Activo Fijo aprobado por la Asamblea de Accionistas.

ARTICULO 3. REMODELACIONES Y REPARACIONES MAYORES: Se entenderá por remodelaciones y reparaciones mayores las que impliquen la remodelación o reparación de un inmueble por deterioro, mantenimiento, seguridad o requerimientos técnicos.

Se consideran remodelaciones o reparaciones mayores:

- a. Cambio de cubierta de techo
- b. Reposición o instalación de canoas
- c. Instalación de verjas
- d. Pinturas en general
- e. Instalación de pisos y cielo raso
- f. Reparaciones de fontanería
- g. Reparaciones eléctricas
- h. Trabajos de soldadura
- i. Instalación o reparación de paredes o divisiones
- j. Otras reparaciones mayores en edificios e instalaciones

(Modificado en Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas #88 (01-12-2014)).

ARTICULO 4. CONSTRUCCIONES MAYORES: Se entenderá por construcciones mayores las obras a construir o edificar y que fueron previamente aprobadas por la Asamblea de Socios. **(Modificado en Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas #88 (01-12-2014)).**

ARTICULO 5. EQUIPAMIENTOS MAYORES: Corresponden a la dotación de equipos o mobiliarios. **(Modificado en Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas #88 (01-12-2014)).**

ARTICULO 6. Para la construcción, remodelación y reparaciones mayores cuyo monto sea igual o superior a los ciento cincuenta mil dólares (\$150.000,00) y equipamientos iguales o mayores a cien mil dólares (\$100.000,00), se aplicará el siguiente procedimiento:

- a. Concurso de antecedentes
- b. Recepción y calificación de ofertas
- c. Invitación a participar en concurso de anteproyectos
- d. Evaluación y selección de anteproyectos
- e. Confección de planos constructivos (#)
- f. Valoración del proyecto
- g. Ingeniería de valor
- h. Permisos (#)
- i. Licitación constructoras o proveedores
- j. Adquisición del cartel
- k. Consultas empresas
- l. Recibimiento de ofertas
- m. Evaluación de ofertas y conformación de terna
- n. Análisis de garantías
- o. Negociación
- p. Adjudicación de la empresa
- q. Seguimiento, control y evaluación del proyecto

(#) Los puntos e. y h. no se aplican en el caso del equipamiento.

(Modificado en Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas #88 (01-12-2012)).

CAPITULO II **Comisión de Construcción**

ARTICULO 6. COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN: La Junta Directiva con el propósito de mantener un adecuado seguimiento en construcción de nuevas obras y remodelaciones mayores contará con la colaboración de una Comisión de Construcción integrada por lo menos por dos miembros de la Junta Directiva, la Gerencia, un Ingeniero y/o Arquitecto (socio del Club), en forma ad-honorem; y el Profesional que tiene a cargo la Dirección Técnica de la Obra. **(Modificado en sesión de Junta Directiva #951 (08-02-2011)).**

ARTICULO 7. RESPONSABILIDADES DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN: Las responsabilidades de la Comisión de Construcción incluyen las siguientes:

- a. Que la obra de construcción que se planea llevar a cabo haya sido aprobada por la Asamblea de Accionistas y que esté presupuestada.
- b. El Presupuesto aprobado incluya anteproyecto, planos de construcción, supervisión, inspección, Dirección técnica, Administración, pago de impuestos, permisos y el costo de la construcción (materiales, mano de obra, etc.).
- c. Verificar antes de iniciar la Construcción, que el Club posea todos los permisos correspondientes del Colegio de Ingenieros y Municipales.
- d. Verificar que los contratos con los contratistas incluyan lo indicado según los artículos 15, 16 y 17 de este reglamento.
- e. Revisar los informes de la Gerencia y del Profesional encargado de la Obra.
(Modificado en sesión de Junta Directiva #951 (08-02-2011)).
- f. Mantener reuniones durante la construcción con el propósito de tener un seguimiento permanente del proyecto.
- g. Vigilar que se cumpla con el presupuesto aprobado para el proyecto. En caso de que no alcance el monto presupuestado se deberá informar con anticipación a la Junta Directiva.

CAPITULO III **Contratación de servicios para Construcción**

ARTICULO 8. ESTUDIOS PRELIMINARES Y ANTEPROYECTO: Con el propósito de tener una propuesta técnica, funcional y adecuada de nuevas obras y remodelaciones mayores; la Junta Directiva contratará un profesional para llevar a cabo los estudios preliminares y un anteproyecto el cual deberá ser presentado ante la Junta Directiva indicando la estimación de los costos.

En los casos en que se contraten profesionales en el campo de Ingeniería y arquitectura, una vez adjudicado el proyecto, se deberá establecer contrato previo sobre las obligaciones de las partes, este contrato es independiente al requerido por el colegio de Ingenieros y Arquitectos para el visado de los respectivos planos y de cualquier otro trámite o permiso requerido.

ARTICULO 9. PLANOS DE CONSTRUCCIÓN Y ESPECIFICACIONES: La Junta Directiva después de solicitar las modificaciones al anteproyecto, si las hubiera y haber revisado que el costo del proyecto de construcción, puede ser cubierto por el presupuesto aprobado por la Asamblea, contratará al Profesional para iniciar los planos de construcción.

ARTICULO 10. COSTO DEL PROYECTO: Corresponde al cálculo que debe ser hecho por un profesional para determinar el valor de la obra al precio de mercado debe incluir materiales, mano de obra, cargas sociales, subcontratos, servicios administrativos, gastos legales, financieros, etc. Este costo del proyecto deberá ser cubierto por el presupuesto aprobado por la Asamblea de Accionistas para dicha obra.

ARTICULO 11. CONTRATACIÓN DE EMPRESA CONSTRUCTORA: Se deberá contar con al menos tres ofertas para la contratación de la empresa constructora. La Junta Directiva determinará si el tamaño y costo de la obra amerita que la selección del contratista, sea por licitación abierta o por invitación. En tal caso se deberá contratar un profesional para recibir la asesoría para licitación y adjudicación del proyecto.

ARTICULO 12. DIRECCIÓN TÉCNICA: Durante la ejecución de la obra se contratará los servicios de un profesional que asuma la dirección técnica durante el proceso de ejecución de la construcción, con el propósito de que se realice la inspección, la programación y el control y seguimiento de la obra.

CAPITULO IV **Contratos de Servicios Profesionales**

ARTICULO 13. CONTRATOS POR SERVICIOS PROFESIONALES: Para la contratación de servicios profesionales se deberá llenar el “Contrato de Servicios Profesionales” fórmula del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica. En este contrato se indica la tarifa mínima en la que se contratan los servicios profesionales. Si lo determina la Junta Directiva este contrato podrá ser protocolizado ante Notario (cláusula 6 del contrato).

ARTICULO 14. ANEXOS AL CONTRATO POR SERVICIOS PROFESIONALES: A decisión de la Junta Directiva podrá si así lo considera adjuntar anexos a los contratos con los profesionales.

ARTICULO 15. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE OBRA CON EMPRESA CONTRATISTA: Se deberá preparar un contrato para la contratación del contratista en el cual se debe incluir:

- a. Nombre de la empresa que se contrata, del representante legal y calidades
- b. La obra que se compromete a construir, indicar el lugar y que se realizará de acuerdo a los planos.
- c. Detalle de la obra a realizar de acuerdo al contrato: Obra eléctrica, inmueble, muebles, escaleras, etc.
- d. Indicación de lo que suministrará el club: como agua, bodega, vigilancia, seguridad, andamios, etc., si fuera parte del acuerdo.
- e. Materiales que se utilizaran detalle, tipo y calidad.
- f. Indicar si la obra será llevada a cabo por el sistema de administración, en el cual la responsabilidad del contratista será:
 1. La obra se realice de conformidad con los planos de construcción, las especificaciones técnicas y los reglamentos, mediante el servicio de inspección.
 2. Organización y programación de la obra, el cual incluirá un cronograma de costo y ejecución de la obra en forma semanal.

3. Confección del presupuesto de la obra, el cual se irá actualizando con los cambios ordenados por el San José Indoor club, que aumenten o disminuyan los costos de la obra.
4. Administración de los recursos financieros en cada una de las actividades de la construcción.
5. Comparación de gastos reales con lo presupuestado.
6. Todos los ahorros, descuentos y beneficios obtenidos por el administrador, serán patrimonio exclusivo del Club.

g. Obligaciones del Contratista:

1. Que los trabajos se realicen bajo las normas del fabricante del material.
 2. Cancelación ante el I.N.S. las pólizas de riesgos de trabajo de personas y empresas que laboren para el Contratista y pago de Obligaciones patronales de cargas sociales.
 3. Garantías de los trabajos y garantías de fábrica de los productos.
 4. Además elaborar un programa de desembolsos.
 5. Debe presentar al menos 3 cotizaciones de sub-contratistas o compras importantes en cada caso que lo amerite, sometiéndolas a la revisión por parte del club y coordinar con los sub-contratistas su participación en la obra.
 6. Efectuar pagos a proveedores y sub-contratistas, reservándose el Indoor club el derecho de pagar directamente.
- h. Nombre del personal asignando al proyecto. Se debe incluir los nombres de los ingenieros y otros profesionales que tendrán a cargo la obra, indicando número de cédula, número de carnet del Colegio de Ingenieros a quienes corresponda.
- i. Monto de que se estiman las obras contratadas y forma de pago. Además el monto por honorarios por administración los cuales se deberán pagar de acuerdo a los avances de la obra.
- j. Indicar el monto del depósito inicial y porcentaje del mismo con relación al total de la obra. Porcentaje de retención adicional el cual no deberá ser menor a un 3%, a modo de garantía en cada desembolso según el adelanto y
- k. Nombre de persona designada por el club para determinar los avances del trabajo.
- l. Obligación del contratista a seguir las indicaciones del contrato.
- m. El número de personas que realicen las obras será determinando única y exclusivamente por el contratista, quien para todos los efectos legales será el patrono de esas personas que contrate.
- n. Fecha en que los materiales ingresaran al Club y plazo de entrega de la obra.
- o. Porcentaje de la multa que tendría que pagar el contratista al club si la obra o las entregas parciales no fueran entregadas en los plazos establecidos. La multa se calculará proporcionalmente sobre la base de los trabajos no realizados en relación a la base total de la obra.
- p. El monto del contrato estimado para efectos fiscales.
- q. Firma del contrato por el representante legal del Club y por el contratista o representante legal y firma de al menos dos testigos.

ARTICULO 16. TRABAJOS ADICIONALES Y MODIFICACIONES: Todo trabajo adicional modificación que se solicite a la empresa constructora deberá ser aprobado por la Comisión de Construcción y dependiendo del costo necesitará aprobación de la Junta Directiva. Deberá incluirse como un anexo al contrato de trabajo

ARTICULO 17. CONTRATO POR REPARACIONES MAYORES: Se deberá preparar un contrato para la contratación del contratista, en el cual se debe incluir:

- a. Nombre de la empresa que se contrata, del representante legal y calidades.
- b. Descripción del trabajo que se realizará.
- c. Materiales que se utilizaran detalle, tipo y calidad.
- d. Obligaciones del Contratista: Que los trabajos se realicen bajo las normas del fabricante, cancelación ante el I.N.S. las pólizas de riesgos de trabajo de personas y empresas que laboren para el Contratista; pago de Obligaciones patronales de cargas sociales, garantías de los trabajos y garantías de fabrica de los productos.
- e. Monto de que se estiman las obras contratadas y forma de pago.
- f. Nombre de persona designada por el club para determinar los avances del trabajo.
- g. Obligación del contratista a seguir las indicaciones del contrato.
- h. El número de personas que realicen las obras será determinando única y exclusivamente por el contratista, quien para todos los efectos legales será el patrono de esas personas que contrate.
- i. Fecha en que los materiales ingresaran al Club y plazo de entrega de la obra.
- j. Porcentaje de la multa que tendría que pagar el contratista al club si la obra o las entregas parciales no fueran entregadas en los plazos establecidos. La multa se calculará proporcionalmente sobre la base de los trabajos no realizados en relación a la base total de la obra.
- k. El monto del contrato estimado para efectos fiscales.
- l. Firma del contrato por el representante legal del Club y por el contratista o representante legal.

CAPITULO V

Obras nuevas y reparaciones mayores

Administradas por el Club

ARTICULO 18. OBRAS A CONSTRUIR Y REPARACIONES MAYORES: Las obras a construir y reparaciones mayores que el club administrará, se deberán iniciar con lo indicado en los artículos 8, 9 y 10 de este reglamento.

ARTICULO 19. OBRAS MAYORES A REALIZAR POR EL CLUB: La Junta Directiva con el propósito de bajar los costos podrá acordar que ciertas obras sean realizadas por medio de Administración del Club para lo cual contratará un profesional el cual tendrá a su cargo la Dirección Técnica de la Obra.

CAPITULO VI **Reformas a este Reglamento**

ARTICULO 20. DISPOSICIÓN GENERAL: Este reglamento podrá ser reformado por acuerdo firme de la Junta Directiva.

CAPITULO VII **Vigencia**

ARTICULO 21. DISPOSICIÓN GENERAL: Este Reglamento rige a partir del día siguiente de haber sido aprobado por acuerdo firme de la Junta Directiva.

La presente Reglamento ha sido aprobado por acuerdo firme #937-V-A, Artículo V de la sesión de Junta Directiva # 937, celebrada el día 24 de agosto del año dos mil diez.